



**Comune di Meleti**  
PROVINCIA DI LODI

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)**  
allegato al DdP, PdR, PdS

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO (DdP),**  
**DEL PIANO DELLE REGOLE (PdR), DEL PIANO DEI SERVIZI (PdS)**

<i>DELIBERA C.C. N°</i>		<i>DEL</i>
<i>APPROVAZIONE G.R. N°</i>		<i>DEL</i>
<i>PUBBLICAZIONE BURL N°</i>		<i>DEL</i>
<i>IL SINDACO</i>	<i>IL SEGRETARIO</i>	<i>IL PROGETTISTA</i>
<i>DATA</i>	<i>OSSERVAZIONI</i>	

## INDICE

### **TITOLO I - NORME GENERALI**

Articolo 1	Contenuti del P.G.T. e strumenti correlati	pag.	4
Articolo 2	Rapporto tra Piano di Governo del Territorio e P.T.C.P.	pag.	4
Articolo 3	Definizioni generali	pag.	4
Articolo 4	Elaborati del Piano di Governo del Territorio	pag.	4

### **TITOLO II - NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO**

#### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 5	Natura e contenuti del DdP	pag.	6
Articolo 6	Cogenza delle disposizioni del DdP	pag.	6
Articolo 7	Elaborati del Documento di Piano	pag.	6

#### CAPO II - CONTENUTI SPECIFICI

Articolo 8	Obiettivi del DdP	pag.	6
Articolo 8 bis	Obiettivi del DdP comuni a quelli del P.T.C.P.: corridoi ambientali	pag.	7

### **TITOLO III - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE**

#### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 9	Natura e contenuti	pag.	8
Articolo 10	Campo di applicazione	pag.	8
Articolo 11	Elaborati costitutivi del PdR	pag.	8
Articolo 12	Deroghe	pag.	8
Articolo 13	Contrasto con il PdR	pag.	9
Articolo 14	Opere di urbanizzazione	pag.	9
Articolo 15	Dotazione di parcheggi	pag.	9

#### CAPO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Articolo 16	Modalità di attuazione del P.G.T.	pag.	9
Articolo 17	Definizione degli interventi edilizi	pag.	9
Articolo 18	Permesso di costruire	pag.	10
Articolo 19	Permesso di costruire in deroga	pag.	11
Articolo 20	Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività	pag.	11
Articolo 21	Piani attuativi	pag.	11
Articolo 22	Approvazione dei piani attuativi e loro varianti	pag.	11
Articolo 23	Permesso di costruire convenzionato	pag.	12

#### CAPO III - PARAMETRI URBANISTICI

Articolo 24	Definizioni e parametri urbanistici	pag.	12
Articolo 24 bis	Disposizioni igienico sanitarie particolari	pag.	14
Articolo 25	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag.	15
Articolo 26	Utilizzazione degli indici edilizi	pag.	15
Articolo 27	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	pag.	15

#### CAPO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Articolo 28	Divisione in zone omogenee	pag.	15
Articolo 29	Zone residenziali	pag.	15
Articolo 30	Zona A (residenziale di interesse storico-ambientale)	pag.	16
Articolo 31	Zona B (residenziale edificata di risanamento e ristrutturazione)	pag.	16
Articolo 32	Zona B1 (residenziale di completamento)	pag.	16
Articolo 33	Zona B2 (parzialmente o totalmente edificata caratterizzata da edilizia intensiva)	pag.	17
Articolo 33 bis	Zona B3 (parzialmente o totalmente edificata agricola rurale)	pag.	17
Articolo 34	Zona C (residenziale di espansione in fase di completamento)	pag.	17
Articolo 35	Zona D (artigianale-commerciale convenzionata)	pag.	18
Articolo 36	Zona D (artigianale-commerciale di espansione)	pag.	18
Articolo 37	Zona E (ad uso agricolo)	pag.	18
Articolo 38	Zona E1 (aziende agricole esistenti)	pag.	19
Articolo 39	Zona C2 (aree per servizi sociali – casa di riposo)	pag.	20
Articolo 40	Zona C3 (aree per servizi sociali attigui ad edifici vincolati)	pag.	20
Articolo 41	Verde privato	pag.	20
Articolo 42	Zona a parcheggio	pag.	20
Articolo 43	Zona centro religioso	pag.	20

Articolo 44	Zona impianti sportivi	pag.	21
Articolo 45	Zona scarpata morfologica	pag.	21
<b>CAPO V - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA</b>			
Articolo 46	Aree di tutela e fasce di rispetto	pag.	21
<b>CAPO VII - EFFICIENZA ENERGETICA</b>			
Articolo 47	Obiettivi e principi guida	pag.	23
Articolo 48	Impianti solari termici e fotovoltaici	pag.	24
<b>TITOLO IV - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI</b>			
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>			
Articolo 49	Natura del Piano dei Servizi	pag.	25
Articolo 50	Modifica delle destinazioni specifiche	pag.	25
Articolo 51	Tipologie di destinazione: classificazione aree per servizi	pag.	25
<b>CAPO II - DISPOSIZIONI SPECIFICHE</b>			
Articolo 52	Riconoscimento di interesse pubblico	pag.	25
Articolo 53	Attuazione delle previsioni	pag.	26
Articolo 54	Dotazione di aree per servizi	pag.	26
Articolo 55	Multifunzionalità (del verde attrezzato e delle attrezzature collettive)	pag.	26

## TITOLO I - NORME GENERALI

### *Articolo 1 - Contenuti del P.G.T. e strumenti correlati*

Il Piano di Governo del Territorio (di seguito P.G.T. oppure PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nel seguente atto "Documento di Piano (DdP), Piano delle Regole (PdR) e Piano dei Servizi (PdS)" come previsto dalla Legge Regionale 4 del 14/03/2008 "Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti".

Costituiscono parte integrante del P.G.T.:

- la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito V.A.S.);
- le Controdeduzioni alle Osservazioni;
- il Rapporto Ambientale;
- il Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi (di seguito Documento di Piano)
- la Sintesi non Tecnica;
- ed i futuri piani attuativi ed atti di programmazione negoziata con valore di piano attuativo.

Ulteriori documenti concorrenti e correlati al P.G.T., ai quali fare riferimento per la disciplina delle materie specificamente trattate sono:

- lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica (di seguito Studio geologico);
- lo studio per l'individuazione del reticolo idrico minore e regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico del suolo in fregio ai corpi idrici (di seguito Studio reticolo);
- il Piano comunale di azionamento acustico;
- il Piano regolatore illuminazione comunale (PRIC);
- il Regolamento Edilizio.

### *Articolo 2 - Rapporto tra Piano di Governo del territorio ed il P.T.C.P.*

Il Documento di Piano rappresenta lo strumento del P.G.T. mediante il quale sono definiti i rapporti di coordinamento e coerenza con la pianificazione regionale e provinciale. Il P.G.T. pertanto approfondisce, articola e integra le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) rispetto alle peculiarità locali e in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.

Il P.G.T. costituisce approfondimento di maggior dettaglio delle previsioni e degli elementi contenuti nel P.T.C.P. e nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.).

### *Articolo 3 - Definizioni generali*

Le seguenti definizioni generali valgono per tutti i documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio.

1 – Obiettivi generali

Rappresentano l'insieme delle politiche dell'Amministrazione Comunale a medio e lungo termine. Trattasi di obiettivi "generali" in senso sia geografico (ovvero riferiti all'intero territorio comunale) sia strategico (ovvero finalizzati al raggiungimento di traguardi quantitativi o qualitativi attraverso una pluralità di azioni e di interventi). Gli obiettivi generali hanno una struttura e un grado di definizione congruente con il livello strategico dell'indicazione e sono articolati e declinati dagli obiettivi specifici.

2 - Obiettivi specifici

Sono le finalità da raggiungere all'interno di una specifica azione, ambito geografico o intervento di trasformazione e costituiscono riferimento esplicito per l'attuazione della singola previsione.

3 – Azioni

Rappresentano un insieme di interventi caratterizzati dalla stessa finalità e orientati al medesimo obiettivo anche da effettuare su aree o ambiti territoriali diversi. Per azioni si intendono perciò, i percorsi o i metodi di azione ben definiti che servono a determinare le decisioni, ovvero le scelte operative previste dal Piano per risolvere una problematica e/o raggiungere un obiettivo. Costituiscono un insieme di interventi.

4 – Interventi

Sono le singole trasformazioni o le attività urbanistiche riferite ad una specifica area geografica o ad una tematica (infrastrutture, insediamenti, agricoltura, ecc.). Costituiscono la definitiva attuazione degli obiettivi di Piano.

### *Articolo 4 - Elaborati del Piano di Governo del Territorio*

Il presente elaborato intitolato "Norme tecniche di attuazione del DdP, del PdR, del PdS" è da intendersi documento integrante e prescrittivo di tutti gli atti di P.G.T. Costituiscono riferimento conoscitivo comune a tutti gli strumenti di P.G.T. le seguenti tavole grafiche:

- TAVOLA 1 – COROGRAFIA (SCALA 1:5000)

- TAVOLA 2 – PLANIMETRIA GENERALE PERIMETRAZIONE COMUNALE (SCALA 1:5000)
- TAVOLA 3 – STRALCIO PLANIMETRIA GENERALE INDIVIDUAZIONE CENTRO ABITATO (SCALA 1:2000)
- TAVOLA 4 – VIABILITÀ (SCALA 1:5000)
- TAVOLA 5 – ZONIZZAZIONE (SCALA 1:5000)
- TAVOLA 6 – ZONIZZAZIONE (SCALA 1:2000)
- TAVOLA 7 – VINCOLI (SCALA 1:5000)
- TAVOLA 8 – IDENTIFICAZIONE ELEMENTI TERRITORIALI (SCALA 1:5000)
- TAVOLA 9 – ZONIZZAZIONE P.T.C.P. (SCALA 1:5000)
- TAVOLA 9 BIS – ZONIZZAZIONE P.T.C.P. (SCALA 1:5000)

## **TITOLO II - NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### *Articolo 5 - Natura e contenuti del DdP*

Il DdP individua le strategie, gli obiettivi e le azioni attraverso le quali perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, nel rispetto dei principi di tutela delle risorse fisiche, ambientali, paesaggistiche e culturali. Il Documento di Piano costituisce riferimento per tutti gli atti di pianificazione e programmazione comunale, siano essi generali o di settore. Gli indirizzi e le strategie contenute nel Documento di Piano sono rivolti all'intero territorio comunale. Esso detta le modalità generali per l'individuazione, la perimetrazione, la classificazione e la lettura delle principali caratteristiche che contraddistinguono gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree da destinare all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Per gli stessi ambiti ed aree il DdP definisce gli obiettivi che dovranno essere raggiunti e le azioni strategiche da avviare nel rispetto delle scelte complessive di sviluppo e conservazione. Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione e di riqualificazione e ne definisce la disciplina edilizia e urbanistica. Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole in materia di ambiti del tessuto urbano consolidato, delle aree da destinare all'agricoltura, delle aree di valore paesaggistico - ambientale e delle aree non soggette a trasformazione urbanistica, per quanto riguarda:

- l'individuazione di specifiche classificazioni e di specifiche regole di salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- la scelta delle azioni specifiche da attuare sul territorio;
- la normativa urbanistica ed edilizia finalizzata al raggiungimento degli obiettivi.

Il Documento di Piano, in materia di servizi, individua gli obiettivi strategici e rimanda al Piano dei Servizi per:

- l'individuazione delle azioni specifiche;
- la definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;
- la sostenibilità economica delle previsioni;
- le modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature;
- la quantificazione del contributo al sistema dei servizi derivante dalle iniziative non specificamente previste dal DdP.

Il Documento di Piano integra le proprie scelte con gli indirizzi normativi e le indicazioni progettuali contenuti nella VAS. Tali scelte sono recepite nelle specifiche disposizioni degli ambiti di trasformazione e riqualificazione nonché contenute nelle norme d'ambito di cui ai successivi articoli.

#### *Articolo 6 - Cogenza delle disposizioni del DdP*

Il Documento di Piano esprime le proprie scelte attraverso direttive orientative e puntuali; attraverso quest'ultime definisce le linee principali dell'azione o dell'intervento che devono essere articolate e approfondite, nel rispetto del principio espresso, nella fase attuativa. Le direttive puntuali sono le scelte definite direttamente dal DdP in quanto di natura prioritaria e irrinunciabile. Trova cogenza generale e applicazione immediata l'insieme degli obiettivi esplicitati dal DdP. Ogni comportamento o iniziativa operante sul territorio o avente riflessi su di esso non può pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi di piano. Tutte le direttive sono immediatamente cogenti e applicabili per quanto riguarda il contenuto. Le direttive puntuali sono inoltre immediatamente cogenti anche per quanto riguarda la forma applicativa. Le direttive trovano opportuna traduzione normativa negli strumenti che disciplinano puntualmente l'intervento finale (Piano delle Regole, Piano dei Servizi, piani e permessi, progetti).

#### *Articolo 7 - Elaborati del Documento di Piano*

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Documento di Piano (DdP), Piano delle Regole (PdR), Piano dei Servizi (PdS);
- Norme Tecniche di Attuazione del DdP, del PdR e del PdS;
- Tavole Allegate al Documento di Piano.

### **CAPO II - CONTENUTI SPECIFICI**

#### *Articolo 8 - Obiettivi del DdP*

Il Documento di Piano si articola secondo obiettivi generali a cui corrispondono degli obiettivi specifici. Gli obiettivi generali sono rivolti ad attività di pianificazione, in quanto rappresentano una meta da raggiungere e sono espressi in forma ideale generale. Per obiettivi specifici si intendono le finalità interme-

die funzionali al raggiungimento degli obiettivi generali, quando possibile, formulati in modo tale da essere quantificabili e misurabili.

Ovviamente le azioni intese come percorsi o metodi servono a raggiungere un obiettivo; ed inoltre più azioni possono concorrere al raggiungimento di un obiettivo; così come la stessa azione può concorrere al raggiungimento degli obiettivi stessi.

Gli obiettivi sono riportati sia nel Documento di Piano che nel Rapporto Ambientale.

*Articolo 8 bis – Obiettivi del DdP comuni a quelli del P.T.C.P.: corridoi ambientali*

Il Documento di Piano mette in luce che il territorio comunale è interessato da: un corridoio ambientale, un'area di protezione dei valori ambientali ed un'area di conservazione o ripristino. La disciplina di tali zone è precisata nel paragrafo 3.7. "Corridoi ambientali e sistemi paesistici del P.T.C.P. vigente" del Capitolo 3 "Il Documento di Piano".

## **TITOLO III - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### *Articolo 9 - Natura e contenuti*

Il Piano delle Regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo specifici obiettivi definiti in coerenza con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

Il Piano delle Regole:

- disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il P.G.T.. Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale; esso considera e disciplina, attraverso tavole e norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione individuati dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dal Documento di Piano stesso.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione degli insediamenti e per un miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Tale Piano riguarda sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura e di tutela ambientale. Il Piano delle Regole individua aree, ambiti e immobili che caratterizzano a diverso titolo lo "stato dei luoghi", articolati secondo categorie distinte, ma non reciprocamente esclusive, per le quali il P.G.T. formula regole volte a disciplinare o ad escludere gli interventi.

#### *Articolo 10 - Campo di applicazione*

Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale così come classificato; ogni intervento o trasformazione:

- deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme salvo quanto ulteriormente e specificamente disposto dal Documento di Piano e Piano dei Servizi per gli ambiti e materie di specifica competenza;
- deve rispettare le direttive, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole;
- deve essere compatibile con le indicazioni, le modalità attuative e i criteri di sostenibilità contenuti nella VAS;
- non deve essere in contrasto, ovvero rendere maggiormente gravosa o compromettere la fattibilità, con i progetti indicati nel Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

Fino all'approvazione dei progetti o all'adozione dei piani attuativi previsti dal Documento di Piano, le aree in essi ricadenti sono soggette alle disposizioni transitorie di cui alle presenti norme. Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

#### *Articolo 11 - Elaborati costitutivi del PdR*

Il Piano delle Regole si esprime attraverso le presenti Norme di Attuazione; esso è costituito dalla Relazione illustrativa (facente parte del "Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi") e della tavola allegata. Sono parte integrante anche gli elaborati costituenti lo Studio geologico, lo Studio reticolo ed il Piano di azionamento acustico. Nella eventualità di differenze o discordanze tra tavole a differente scala, vale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle Norme di Attuazione, valgono queste ultime.

#### *Articolo 12 - Deroghe*

Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dall'articolo 40 della Legge Regionale n. 12 del 11/03/2005 (permesso di costruire in deroga).



### *Articolo 13 - Contrasto con il PdR*

Gli immobili che alla data di adozione del presente Piano delle Regole risultino in contrasto con quanto dallo stesso stabilito possono subire trasformazioni soltanto per uniformarvisi. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle specifiche norme possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione, così come definiti dal Regolamento Edilizio. Qualora si uniformi la destinazione a quella ammessa sono invece consentite anche le altre categorie di interventi.

### *Articolo 14 - Opere di urbanizzazione*

Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area. L'edificazione, ove ammessa, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione o all'impegno convenzionato da parte dell'operatore ad eseguirle direttamente contestualmente alla costruzione o quantomeno prima dell'utilizzo degli ambienti.

### *Articolo 15 - Dotazione di parcheggi*

Nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione, negli interventi di ampliamento dell'esistente e in quelli di trasformazione con recupero di volumetria (edifici precedentemente non agibili) devono essere previsti spazi per la sosta e il parcheggio, ai sensi del Decreto Interministeriale del 02/04/1968 n. 1444, Legge 24/03/1989 e Legge Regionale del 15/01/2001 n. 1.

## CAPO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

### *Articolo 16 - Modalità di attuazione del P.G.T.*

Il P.G.T. si attua tramite:

- *interventi diretti;*
- *piani attuativi (di iniziativa pubblica e/o privata);*
- *permessi di costruire convenzionati.*

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, di qualsiasi genere, sono subordinati al:

- permesso di costruire;
- denuncia di inizio attività (DIA).

### *Articolo 17 - Definizione degli interventi edilizi*

Secondo la Legge Regionale n. 12 del 11/03/2005 si classificano gli interventi edilizi in:

- a. *interventi di manutenzione ordinaria*, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b. *interventi di manutenzione straordinaria*, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
- c. *intervento di restauro e di risanamento conservativo*, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d. *interventi di ristrutturazione edilizia*, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio,

l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- e. *interventi di nuova costruzione*, quelli di trasformazione edilizia urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedenti e precisamente:
1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
  2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure depositi, magazzini e simili e che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  6. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianto per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato;
- f. *interventi di ristrutturazione urbanistica*, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Resta ferma la definizione di *restauro* prevista dall'articolo 29, comma 4, del Decreto Legislativo 42/2004.

#### **Articolo 18 - Permesso di costruire**

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dai commi 2 e 3 dell'articolo 412 della Legge Regionale n. 12.

Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a. interventi di manutenzione ordinaria;
- b. interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d. realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- e. strutture temporanee di cantiere.

Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 21/12/1999 n. 554, ha i medesimi effetti del permesso a costruire.

### *Articolo 19 - Permesso di costruire in deroga*

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20/02/1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

### *Articolo 20 - Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività*

Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al Comune denuncia di inizio attività (DIA), salvo quanto disposto dall'articolo 52, comma 3-bis della Legge Regionale n. 12 del 11/03/2005. Gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura sono disciplinati dall'articolo 37.

Nel caso di interventi assentiti in forza al permesso di costruire è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

### *Articolo 21 - Piani attuativi*

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano (DdP) avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione dalla legislazione e regionale.

Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediamente i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, e precisamente sono di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi; nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS), ovvero atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.

Nei piani attuativi vengono fissati, in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### *Articolo 22 - Approvazione dei piani attuativi e loro varianti*

I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di P.G.T., sono adottati dal consiglio comunale, nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al Comune del piano attuativo o della variante.

Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni decorre nuovamente e per intero e dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il consiglio comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti del Piano di Governo (P.G.T.), dopo l'adozione da parte del consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12 della Legge Regionale n. 12 del 11/03/2005 e successive integrazioni e modificazioni.

#### *Articolo 23 - Permesso di costruire convenzionato*

Il permesso di costruire convenzionato è uno strumento previsto nel presente P.G.T. in alternativa o in sostituzione del piano attuativo al fine di garantire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone individuate come B2 e B3. In tali zone è consentito un aumento del 20% di alcuni indici planivolumetrici del patrimonio esistente e precisamente della superficie coperta Sc e della superficie lorda di pavimento Slp.

Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata bozza della specifica convenzione con l'individuazione delle aree in prevista cessione; inoltre si potrà prevedere la richiesta, da parte dell'Amministrazione Comunale, di opere di mitigazione ambientale localizzate anche in altri ambiti costituenti il territorio comunale.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra l'Amministrazione Comunale e il richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni convenzionate e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

### CAPO III - PARAMETRI URBANISTICI

#### *Articolo 24 - Definizioni e parametri urbanistici*

La verifica degli indici riportati deve essere effettuata in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione edilizia e in tutti gli interventi che incidono sull'area di pertinenza. L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici.

##### If/It (Indice di fabbricabilità)

Indice di fabbricabilità che esprime in metri cubi (mc) o in metri quadri (mq), rispettivamente il volume o la superficie lorda di pavimento (Slp) da realizzare per ogni metro quadro della superficie, rispettivamente fondiaria (Sf) o territoriale (St); nelle zone per attrezzature di uso pubblico l'indice si applica solo in caso di interventi posti in essere da soggetti diversi dalle pubbliche Amministrazioni competenti.

##### Uf (Indice di utilizzazione fondiaria)

Indice di utilizzazione fondiaria che indica la massima superficie lorda di pavimento costruibile per l'unità di superficie fondiaria Sf.

##### Ut (Indice di utilizzazione territoriale)

Indice di utilizzazione territoriale indica la massima superficie lorda di pavimento costruibile per l'unità di superficie territoriale St.

##### Rc (Rapporto di copertura)

Rapporto di copertura che esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

##### Slp (Superficie lorda di pavimento)

Superficie lorda di pavimento è costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area coperta e chiusa su almeno tre lati. Non sono però computate nelle Slp le superfici a parcheggio privato (box e autorimesse) a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati od unità immobiliari comprese nel fabbricato, per la parte non eccedente – a seconda dell'unità di misura utilizzata per l'indice di zona – lo standard di un metro quadrato ogni tre metri quadrati di Slp ovvero di un metro quadrato ogni 10 metri cubi di volume nonché le seguenti superfici:

- a. nei fabbricati a destinazione residenziale (o comunque a prevalente destinazione residenziale), le

superfici dei sottotetti privi di strutture fisse di accesso e realizzati con strutture portanti tali da rendere impraticabile il sottotetto stesso; le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (centrale termica e/o condizionamento, autoclave, locale per il motore dell'ascensore) nonché – nei fabbricati costituiti da almeno quattro unità immobiliari – i vani ascensore ed i vani scala comuni a tutte le diverse unità, calcolati nella loro proiezione; sono altresì escluse le superfici dei balconi e dei terrazzi; sono infine escluse le superfici a cantina, a soffitta ed in genere per servizi ed accessori per la parte non eccedente i seguenti rapporti:

80% della S<sub>lp</sub>, in caso di fabbricati fuori terra;

50% della S<sub>lp</sub>, in caso di fabbricati con due piani fuori terra;

30% della S<sub>lp</sub>, in caso di fabbricati con tre piani fuori terra;

15% della S<sub>lp</sub> in caso di fabbricati con quattro piani fuori terra.

- b. nei fabbricati a destinazione produttiva (o comunque a prevalente destinazione produttiva): le superfici occupate da impianti di depurazione, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione; le superfici occupate da silos o serbatoi non accessibili; le superfici coperte da pensiline o da tettoie aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della S<sub>lp</sub>; i vani privi di collegamento fisso con altre parti del fabbricato; le superfici a parcheggio privato.

#### V (Volume)

Volume di un edificio definito dal prodotto della S<sub>lp</sub> per un'altezza virtuale dei piani che viene fissata in 3,00 m nel caso di edifici di qualsiasi destinazione avente altezza inferiore o uguale a 3,00 m; mentre nel caso di edifici aventi altezza superiore a 3,00 m il volume è definito come il prodotto della S<sub>lp</sub> per l'altezza reale.

#### Sf (Superficie fondiaria)

Superficie fondiaria costituita dall'area di pertinenza del fabbricato e destinata all'edificazione – con azionamento uniforme – a norma del PGT nonché di eventuali strumenti di pianificazione esecutiva. L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici di terreno contigue, prive cioè – tra di loro – di qualsiasi interruzione; è però consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle che – in genere – non siano soggette all'uso pubblico.

#### St (Superficie territoriale)

Superficie territoriale costituita dall'intera superficie che il P.G.T. – con azionamento uniforme – come edificabile a prescindere dalle destinazioni previste dal piano esecutivo. Il volume e la S<sub>lp</sub> massimi si intendono uniformemente distribuiti sull'intero suddetto ambito, ma sono realizzati, previa le necessarie intese tra i proprietari, sulle sole porzioni di terreno in cui è prevista l'edificazione.

#### Sc (Superficie coperta)

Superficie coperta risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal massimo ingombro con esclusione:

- per manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione diversa dalla produttiva: delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili se aventi, rispetto al filo della facciata, un distacco non eccedente 2,00 m;
- per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione produttiva: oltre a quanto sopra, dei silos e dei serbatoi di materie prime necessarie alla produzione inaccessibili, degli impianti tecnologici e dei manufatti costituenti impianti di depurazione.

#### H (Altezza massima dei fabbricati)

Altezza massima dei fabbricati si misura a partire dalla quota 0,0 convenzionale (senza tenere conto dei volumi tecnici e – se compatibili con il rispetto dell'ambiente – di serbatoi e silos):

- per i fabbricati a prevalente destinazione diversa dalla produttiva, sino all'estradosso della copertura piana ovvero sino al punto medio dell'intradosso della copertura inclinata;
- per i fabbricati a destinazione produttiva, sino all'estradosso del solaio della copertura piana ovvero sino al punto medio dell'estradosso della copertura inclinata;
- la quota 0,0 convenzionale è costituita dalla quota media del marciapiede per cui i tratti in cui esso è adiacente al lotto considerato; in mancanza di marciapiede si fa riferimento alla quota media della sede della strada o delle strade adiacenti al lotto, maggiorata di 15,00 cm.

#### Dc (Distanza dai confini)

Distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco fra le varie fronti del fabbricato ed i confini del lotto stesso.

#### Df (Distacco tra fabbricati)

Distacco tra fabbricati si intende la distanza minima tra le pareti che si prospettino per uno sviluppo su-

periore a metri 3,00. Due pareti si considerano prospettati tra di loro quando hanno allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90°. Una parete con apertura di soli vani di servizio non si considera finestrata.

Ds (Distanza dalla strada)

Distanza dalla strada è la minima distanza tra il ciglio stradale interno e la proiezione della facciata del fabbricato prospiciente la strada.

S1 (Superficie per opere di urbanizzazione primaria)

Superficie per opere di urbanizzazione primaria comprende le aree destinate a:

- a. strade,
- b. piste ciclabili,
- c. spazi di sosta e parcheggio,
- d. spazi di verde a servizio diretto delle strutture varie.

S2 (Superficie per opere di urbanizzazione secondaria)

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria comprende le aree destinate ad attrezzature di settore cioè:

- a. asilo nido, scuola materna, scuola d'obbligo (scuola elementare, scuola media inferiore, ecc.ra),
- b. attrezzature di interesse comune: religiosi, culturali, sociali, assistenziali amministrative, pubblici servizi, ricreative, cimiteriali,
- c. aree per spazi pubblici attrezzato a parco, per il gioco e lo sport.

Note

Per la verifica degli indici If, It e Rc nonché per il calcolo del volume definitivo in termini assoluti si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area coperta e di pertinenza sia stata individuata ed esclusa dalla Sc, dalla Sf e dalla St relative all'intervento da disciplinare o da asservire.

Nella definizione della superficie lorda di pavimento, la Slp da utilizzare, per verificare i rapporti o le percentuali indicati nella definizione medesima, è calcolata con riferimento al progetto e senza considerare le superfici non computabili. Per piano fuori terra si intende quello avente la superficie di pavimento ad una quota non inferiore a - 1,50 m rispetto alla quota 0,00 convenzionale, come sopra definita.

L'utilizzazione degli indici If e It è obbligatoria almeno per il 50% nelle zone A e B e l'80% nelle zone C e D.

*Articolo 24 bis – Disposizioni igienico sanitarie particolari*

Vale per qualunque tipo di strumento urbanistico attuativo il Regolamento Locale d'igiene, ed inoltre in particolare:

- in relazione a cascinali/aziende agricole dimesse o in procinto di essere dimesse si precisa:
  - a. serbatoi fuori terra o interrati: adibiti allo stoccaggio di combustibili liquidi (gasolio da riscaldamento o da autotrazione), si ricorda la necessità di effettuare come minimo operazioni di pulizia della zona di carico/scarico:
    - nel caso di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio da riscaldamento la norma non prevede l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione degli stessi;
    - nel caso di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio da autotrazione la norma regionale prevede l'obbligo di presentazione del piano di rimozione, da presentare al Comune e ad ARPA;
    - in ogni caso qualora si riscontrino la presenza di contaminazioni evidenti del terreno circostante sussiste l'obbligo di comunicazione e di attivazione delle procedure di cui al D.Lgs. 152/2006, articolo 242 (bonifiche).
  - b. vasche liquami interrate o fuori terra, condotte di rilascio liquami, stalle, pozzi disperdenti o strutture di subirrigazione di acque reflue domestiche o assimilate: tali strutture, specialmente se vetuste, possono aver determinato il rilascio nel sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti (ammoniaca, metalli). All'atto della dismissione e rimozione di tali strutture dovranno essere effettuate, ove si riscontrassero alterazioni organolettiche del terreno, opportune verifiche di tipo analitico, con eventuale successiva comunicazione e attivazione delle procedure di cui al D.Lgs. 152/2006, articolo 242 (bonifiche).
- in relazione alle aree industriali dismesse o siti riconosciuti contaminati valgono le seguenti indicazioni:
  - 1) qualora il mutamento di destinazione d'uso di un'area comporti valori di accettabilità delle sostanze inquinanti (CSC) più restrittivi, l'area sia preventivamente sottoposta ad indagini ambientali preliminari in accordo con l'ARPA;
  - 2) qualora sia prevista una modifica dello stato dei luoghi o della destinazione/modalità d'uso di aree dove sia stata effettuata un'analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., sia

obbligatorio effettuare una valutazione preliminare con gli Enti competenti circa la conformità dell'analisi di rischio già eseguita o la necessità di modifica della stessa.

#### *Articolo 25 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria*

Le opere di urbanizzazione primaria sono: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi per servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione e spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

#### *Articolo 26 - Utilizzazione degli indici edilizi*

Al fine di salvaguardare l'interesse pubblico garantendo margini alla definizione progettuale, l'edificazione dovrà rispettare tassativamente gli indici massimi e minimi previsti dal PGT.

Il proprietario di un lotto che intendesse usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria dello stesso, dovrà operare a sua cura e spese un preventivo frazionamento dell'area individuando puntualmente l'area di pertinenza dell'intervento. Tale frazionamento preventivo sarà ammesso, ai fini del rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, solo qualora il lotto residuo mantenga una sua autonoma capacità di intervento edilizio in armonia con la normativa di Piano.

L'obbligo di raggiungere il valore minimo degli indici di Piano è comunque subordinato al rispetto dei vincoli relativi all'edificazione sul lotto, quali distanze, arretramenti, altezza massima.

#### *Articolo 27 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti*

E' previsto il recupero ai fini abitativi dei sottotetti come disciplinato dagli articoli 63, 64 e 65 del Testo Coordinato della Legge Regionale n. 12 e successive integrazioni e modificazioni.

Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Si precisa che il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo titolo abilitativo, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di almeno 2,40 m.

### CAPO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### *Articolo 28 - Divisione in zone omogenee*

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968:

- Zona A – residenziale di interesse storico-ambientale;
- Zona B – residenziale edificata di risanamento e ristrutturazione;
- Zona B1 – residenziale di completamento;
- Zona B2 – parzialmente o totalmente edificata caratterizzata da edilizia intensiva;
- Zona B3 – parzialmente o totalmente edificata agricola rurale;
- Zona C – residenziale di espansione in fase di completamento;
- Zona D – artigianale-commerciale convenzionata;
- Zona D – artigianale-commerciale di espansione;
- Zona E – terreni agricoli;
- Zona E1 – aziende agricole.

Si individuano inoltre, come zona C2 e C3, rispettivamente le "aree per servizi sociali (casa di riposo)" e le "aree per servizi sociali attigui ad edifici vincolati".

#### *Articolo 29 - Zone residenziali*

Le zone territoriali omogenee A, B, C, a destinazione residenziale, sono destinate alle abitazioni ed alle funzioni strettamente connesse con tale uso.

In tali zone pertanto sono consentiti salvo specifiche prescrizioni: studi e uffici professionali e commerciali, esercizi pubblici, ristoranti, alberghi, sale per lo spettacolo e lo svago, uffici ed edifici di interesse pubblico o destinati alla collettività.

Possono essere ammesse, previo parere favorevole rilasciato contestualmente e per le rispettive competenze, caso per caso, dagli enti interessati (ASL, Vigili del Fuoco, ARPA, Parco Adda Sud..ecc) le seguenti

attività: autorimesse private o private di uso pubblico, magazzini, depositi e attività artigianali di servizio, purché tali attività non diano origine a emissioni di rumori, vapori, odori, vibrazioni, scarichi inquinanti sul suolo o nel sottosuolo, ed il loro insediamento sia compatibile con le caratteristiche della viabilità e del traffico della zona.

Possono essere localizzate nelle zone residenziali le attività artigianali o commerciali non inquinanti, le quali non necessitano di tipologie edilizie diverse da quelle residenziali, ferma restando la verifica degli spazi destinati a parcheggio, secondo le quantità previste dalla Legge vigente.

#### *Articolo 30 - Zona A (residenziale di interesse storico-ambientale)*

Nella zona a vincolo monumentale sono consentite solo opere di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo saranno tesi: alla conservazione e trasmissione della qualità e dei significati architettonici, ambientali e storici dell'unità edilizia o di sue parti; al recupero in essa di condizioni di efficienza fisica, statica e tecnologica che esigano operazioni di particolare delicatezza, sotto il profilo storico e/o storico critico.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono tuttavia ledere i lineamenti architettonici degli edifici e la loro coerenza ambientale attraverso l'impiego di materiale e colori idonei a tale scopo.

Negli edifici vincolati si sensi della Legge 1 Giugno 1939 n. 1089 e del Decreto Legislativo 42/2004, e successive integrazioni e modificazioni, qualsiasi modifica alla situazione in atto, fatto eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria, deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

#### *Articolo 31 - Zona B (residenziale edificata di risanamento e ristrutturazione)*

Tale zona comprende le aree totalmente edificate con tessuto prevalentemente continuo che costituisce il nucleo originario del paese. Gli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente così come gli interventi di nuova edificazione dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto urbano nel massimo rispetto dei caratteri ambientali, urbanistici, architettonici, tipologici e morfologici dello stesso.

La progettazione dovrà curare l'individuazione, il recupero, la valorizzazione e la rivitalizzazione di tali caratteri ambientali evitando di creare discontinuità e lacerazioni nell'unitarietà e nella continuità della struttura urbana esistente.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (vedasi definizioni dell'articolo 18 delle presenti NTA) è consentito il recupero di tutto il volume esistente; tali interventi sono subordinati alla presentazione della DIA (denuncia di inizio attività) o del permesso di costruire.

Gli indici caratterizzanti la suddetta zona sono:

- It = esistente
- If = 20.000,00 mc/ha
- Rc = 1/3 = 33%
- H = 7,50 m
- Dc = 0,00/5,00 m
- Df = 0,00/10,00 m

#### *Articolo 32 - Zona B1 (residenziale di completamento)*

La zona B1 di completamento è destinata alla costruzione di edifici a destinazione residenziale, commerciale e professionale, complementari alle abitazioni quali attività artigianali, non moleste a servizio della zona. In tali zone si possono attuare gli interventi dell'articolo 18 attraverso le normali procedure di DIA (denuncia di inizio attività) e/o permesso di costruire.

Gli indici caratterizzanti sono:

- It = esistente
- If = 10.000,00 mc/ha
- Rc = 1/3 = 33%
- Rs = 1/1
- H = 7,50 m
- Dc = 5,00 m
- Df = 10,00 m
- Ds = 7,50 m per strade fino a 7,00 m
- Ds = 10,00 m per strade fino a 15,00 m

Si dovranno prevedere aree per il parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 mc di edificio costruito, ad uso privato, inoltre vale anche la seguente prescrizione:



- a) sono ammesse attività commerciali, professionali o artigianali non moleste. Gli edifici o parti di edificio con destinazione commerciale dovranno prevedere la disponibilità di spazi pubblici, eventualmente monetizzabili qualora fosse dimostrata l'impossibilità di localizzarli nell'ambito dell'insediamento specifico.

**Articolo 33 - Zona B2 (parzialmente o totalmente edificata caratterizzata da edilizia intensiva)**

Negli edifici esistenti nell'ambito della zona B2 sono ammessi interventi definiti dall'articolo 18; è consentito, inoltre, un aumento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta Sc e della superficie lorda di pavimento Slp in riferimento al patrimonio esistente (come esplicitato nell'articolo 23).

Tutti gli interventi di cui sopra si dovranno effettuare con un permesso di costruire convenzionato, disciplinato dall'articolo 23 delle presenti NTA ed inoltre i progetti/elaborati dovranno rispettare le Linee Guida riportate nel Documento di Piano del Comune stesso.

Per le aree ricadenti nel Parco Adda Sud, il permesso di costruire o la DIA (denuncia di inizio attività) potranno essere rilasciati previo parere dell'ente stesso.

I futuri interventi edilizi in zona B2 ricadenti nella fascia FTAI ed aventi per oggetto la realizzazione di:

- agriturismi,
- imprese deputate alla trasformazione dell'agricoltura,
- strutture atte alla creazione di circuiti eno-gastronomici ed alla vendita diretta dei prodotti alimentari locali,

avranno un abbattimento del 10% degli oneri concessori.

Gli interventi edilizi proposti da proprietari/aventi titolo su lotti ricadenti all'interno della zona in oggetto, privi di patrimonio edilizio esistente, saranno assoggettati ai disposti normativi della zona E (articolo 37) al quale dovranno essere riferiti gli specifici indici edificatori.

**Articolo 33 bis - Zona B3 (parzialmente o totalmente edificata agricola rurale)**

Gli edifici ricompresi nella zona B3 si trovano inseriti nel territorio agricolo. Per tali edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo precisamente tutti gli interventi definiti nell'articolo 18; sono inoltre consentiti ampliamenti fino ad un massimo del 20% della superficie coperta Sc e della superficie lorda di pavimento Slp in riferimento al patrimonio esistente.

Tutti gli interventi di cui sopra si dovranno effettuare con un permesso di costruire convenzionato, disciplinato dall'articolo 23 delle presenti NTA ed inoltre i progetti/elaborati dovranno rispettare le Linee Guida riportate nel Documento di Piano del Comune stesso. Tutti gli interventi dovranno assicurare un corretto rapporto con il patrimonio edilizio esistente e circostante attraverso la congruenza dei volumi, delle altezze e dei materiali proposti ed in considerazione dei relativi caratteri ambientali e tipologici. In particolare gli interventi di ampliamento dovranno assicurare altezze simili a quelle degli edifici esistenti circostanti.

Per le aree ricadenti nel Parco Adda Sud, il permesso di costruire o la DIA (denuncia di inizio attività) potranno essere rilasciati previo parere dell'ente stesso.

I futuri interventi edilizi in zona B3 ricadenti nella fascia FTAI ed aventi per oggetto la realizzazione di:

- agriturismi,
- imprese deputate alla trasformazione dell'agricoltura,
- strutture atte alla creazione di circuiti eno-gastronomici ed alla vendita diretta dei prodotti alimentari locali,

avranno un abbattimento del 10% degli oneri concessori.

Gli interventi edilizi proposti da proprietari/aventi titolo su lotti ricadenti all'interno della zona in oggetto, privi di patrimonio edilizio esistente, saranno assoggettati ai disposti normativi della zona E (articolo 37) al quale dovranno essere riferiti gli specifici indici edificatori.

**Articolo 34 - Zona C (residenziale di espansione in fase di completamento)**

L'edificazione delle aree libere e in parte già edificate destinate ad uso residenziale ed ad attività compatibili sono soggette a permesso di costruire oppure a denuncia di inizio attività.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- It = 11.000 mc/ha
- If = 1,65 mc/mq
- Rc = 36,3%
- H = 8,25 m
- Ds = 7,50 m
- Dc = 5,00 m

- Df = 10,00 m

Le pensiline con aggetti o sbalzi oltre 1,20 m saranno da inserire nel calcolo per il rapporto di copertura.

#### *Articolo 35 - Zona D artigianale-commerciale convenzionata*

Tale zona comprende le aree destinate all'edificazione artigianale-commerciale ed alle attività con essa compatibili. La zona individuata corrisponde a quella inserita nel P.T.C.P. vigente della Provincia di Lodi e rispecchia la 6<sup>a</sup> variante del P.R.G. vigente del Comune di Meleti (approvata con Delibera di C.C. n. 14 del 22/04/2004, ratificata con Delibera di C.C. n. 29 del 22/09/2004). L'edificazione prevede i seguenti indici:

- Ut = 8.000 mq/ha
- Uf = 1,00 mq/mq
- Rc = 70%
- H = 12,50 m (sotto trave)
- Ds = 7,50 m
- Dc = 5,00 m
- Df = 10,00 m

#### *Articolo 36 - Zona D artigianale-commerciale di espansione*

Le zone territoriali omogenee D, adiacenti a quelle destinate ad insediamenti produttivi di carattere artigianale e commerciale hanno anch'esse tale vocazione.

Non saranno ammessi insediamenti di attività definite insalubri ed aventi un elevato impatto ambientale con particolare riferimento agli scarichi in atmosfera ed ai reflui. Gli insediamenti dovranno prevedere l'adozione di idonei impianti tecnologici atti a garantire il rispetto delle normative vigenti.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di piani attuativi comunali (come previsto dagli articoli 21 e 22). L'attuazione è ammessa, previa concertazione con l'Amministrazione Comunale, di stralci parziali inseriti nell'ambito della perimetrazione generale.

La progettazione impiantistica tecnologica (reti fognarie e sottoservizi) dovrà essere comunque conforme alla previsione massima teorica insediabile.

La cessione delle aree standard, anche in caso di attuazione per stralci minimi, dovrà essere effettuata secondo la massima insediabilità teorica.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- Ut = 8.000 mq/ha
- Uf = 1,00 mq/mq
- Rc = 70%
- H = 12,50 m (sottotrave)
- Ds = 7,50 m
- Dc = 5,00 m
- Df = 10,00 m

Le aree a standard relative ai singoli piani di lottizzazione, parcheggi, strade, aree a verde, potranno essere individuati anche all'esterno dei piani di attuativi, nel rispetto della zonizzazione del P.G.T..

Le aree destinate al commerciale avranno invece Rc = 35%.

I progetti connessi ai piani attuativi dovranno prevedere delle fasce di mitigazione arborea.

#### *Articolo 37 - Zona E (ad uso agricolo)*

Le aree destinate all'agricoltura sono disciplinate dalla Legge Regionale n. 12/2005 e dal suo Testo Coordinato e dalle successive integrazioni e modificazioni.

Nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità successivamente esposti.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a. 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

- b. 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c. 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive sopra elencate, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri prima elencati (dalla lettera a) alla c) ed i rapporti di copertura) sono incrementati del 20 per cento (come previsto dalla Legge Regionale 14/03/2008 n. 4).

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I limiti prima elencati dalla lettera a) alla lettera c) non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione delle infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a. all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo precedente, a titolo gratuito;
- b. in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e delle sole abitazione per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

Il permesso di costruire è subordinato:

- a. alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.;
- b. all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c. limitatamente ai soggetti mancanti di qualifica di imprenditore agricolo professionale, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

### *Articolo 38 - Zona E1 (aziende agricole esistenti)*

Nella zona E1 sono consentiti la costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici destinati alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in loco e di attività al servizio dell'agricoltura.

L'edificazione è subordinata al permesso di costruire, previo il parere del Parco Adda Sud per le attività ricedenti nello stesso e nel rispetto dei seguenti indici.

- $I_{f_{max}} = 0,03$  mc/mq sugli altri terreni agricoli

- Rc = 10% (salvo che per le serre che non può superare il 40%)
- H = 7,50 m
- Dc = 5,00 m
- Df = 10,00 m
- Ds = 10,00 m

Non sono ammessi nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico a distanza inferiore a 200 m dai perimetri delle zone e dagli elementi morfologici che il P.T.C.P. della Provincia di Lodi individua. Le distanze per i nuovi insediamenti d'imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico sono raddoppiate nel caso di allevamenti suinicoli e avicoli.

**Articolo 39 - Zona C2 (aree per servizi sociali – casa di riposo)**

Il P.G.T. individua aree e fabbricati esistenti destinati alla costruzione di attrezzature private di interesse sociale, culturale, sanitario, assistenziale, nel rispetto dei seguenti indici:

- It = esistente
- If = 2,00 mc/mq
- Rc = 1/3 = 33%
- Rs = 1/1
- H = 9,00 m
- Dc = 6,00 m
- Df = 12,00 m
- Ds = 7,50 m

**Articolo 40 - Zona C3 (aree per servizi sociali attigue ad edifici vincolati)**

Il P.G.T. ha indicato zone per servizi sociali; in suddette aree è possibile la costruzione di attrezzature private di interesse sociale, culturale, sanitario, assistenziale, nel rispetto dei seguenti indici:

- It = esistente
- If = 2,00 mc/mq
- Rc = 1/3 = 33%
- Rs = 1/1
- H = 9,00 m
- Dc = 6,00 m
- Df = 12,00 m
- Ds = 7,50 m

La costruzione dovrà essere dotata di aree parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 mc di edificio costruito, ad uso per servizi sociali.

**Articolo 41 - Verde privato**

Nel P.G.T. sono state distinte zone a verde privato, corrispondenti ad aree attigue o circostanti gli edifici appartenenti al tessuto urbano oppure ad edifici con valore storico e ambientale.

Su di esse è vietata ogni forma di edificazione e di occupazione del suolo ed inoltre è vietato il taglio di vegetazione arborea, ad eccezione delle colture arboree industriali.

Le essenze arboree estirpate, volontariamente o per cause naturali, dovranno essere obbligatoriamente reintegrate con essenze autoctone (non con colture arboree industriali).

**Articolo 42 - Zona a parcheggio**

Sono aree destinate al parcheggio pubblico in cui è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Articolo 43 - Zona centro religioso**

Queste aree sono destinate alla costruzione di attività religiose e di culto, precisamente immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio ed alla attività di formazione religiosa nel rispetto dei seguenti indici:

- Uf = 1 mq/mq
- Rc = 1/3 = 33%
- H = 7,50 m
- Dc = 5,00 m
- Df = 10,00 m

Sugli edifici destinati alle attività religiose e di culto, inoltre, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, previa autorizzazione della Soprin-

tendenza per i beni ambientali e architettonici.

#### *Articolo 44 - Zona impianti sportivi*

Tali superfici sono destinate alla costruzione di impianti sportivi applicando i seguenti indici:

- $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 1/5$
- $H = 10,00 \text{ m}$
- $D_c = 6,00 \text{ m}$
- $D_f = 12,00 \text{ m}$
- $D_s = 12,00 \text{ m}$

Sugli impianti sportivi sono ammessi interventi definiti dall'articolo 18 delle presenti NTA; si può tuttavia applicare deroga ai predetti indici nel caso di opere di iniziativa pubblica.

#### *Articolo 45 - Zona scarpata morfologica*

Nel P.G.T. è stata individuata la scarpata morfologica (elemento di rilevanza riportato anche nel Documento di Piano); in una fascia calcolata comprendendo la scarpata stessa e per una profondità pari all'altezza della scarpata stessa nei terreni, rispettivamente all'esterno del ciglio del terrazzo e del piede della scarpata, non sono ammessi né movimenti terra, né la trasformazione dei prati e dei pascoli permanenti in seminativi, né la messa a coltura delle aree boscate.

La scarpata morfologica è soggetta anche all'articolo 22.1 degli IN del P.T.C.P. vigente riferito agli orli di terrazzo e precisamente: "Per gli orli di terrazzo ed i dossi fluviali non è consentito alcun intervento infrastrutturale o di nuova edificazione a partire dall'orlo della scarpata dei terrazzi per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza della stessa. In presenza di terreni incoerenti tale fascia dovrà essere raddoppiata. Non sono inoltre consentite nuove edificazioni sulla culminazione dei crinali; sui loro fianchi l'altezza degli edifici di nuova costruzione non dovrà superare la quota delle culminazioni suddette. In particolare il P.T.C.P. prevede che deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni, individuando gli elementi di maggior rilievo quali solchi vallivi, paleoalvei, scarpate morfologiche. In corrispondenza di tali elementi l'uso del suolo è disciplinato al fine di prevenire situazioni di potenziale rischio idrogeologico."

### CAPO V - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA

#### *Articolo 46 - Aree di tutela e fasce di rispetto*

Nell'elaborato grafico "Vincoli", nel Rapporto Ambientale e nel Documento di Piano (Capitolo 4, articolo 4.4), sono individuati con apposito segno grafico le aree di tutela che risultano interessate da specifiche disposizioni normative nonché le fasce di rispetto prescritte dalla legislazione vigente.

Si elencano i vincoli insistenti sul territorio comunale.

- i. *area di rispetto cimiteriale*: fascia di rispetto cimiteriale destinata all'ampliamento del cimitero, pari a 100,00 m. Tale fascia può essere sistemata a verde, parcheggio scoperto o utilizzata per scopi agricoli; possono inoltre essere previsti: strade, percorsi e spazi di sosta pedonale (già approvata dal Piano Regolatore Generale vigente con Delibera n° 20 del 08/4/1998 e successive varianti).
- ii. *area di rispetto stradale*: avente una larghezza pari a 20,00 m. Le fasce di rispetto sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, all'approntamento di percorsi pedonali e di piste ciclopedonali, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa.
- iii. *area di rispetto corpi idrici*: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11/12/1933, n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (articolo 142, comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004).
- iv. *FTAI (fascia di tutela ambientale idrogeologico)*: "fascia che si estende per una larghezza planimetrica pari a 500,00 m all'interno del territorio comunale dal limite dell'alveo attivo del Gandiolo. All'interno di questa fascia tutelata non saranno ammessi:
  - il pretrattamento, la detenzione, la gestione, la raccolta, lo smaltimento, il recupero, lo stoccaggio e il deposito temporaneo di ogni tipo di rifiuto;
  - l'ubicazione di nessun "luogo di produzione rifiuti" (come definito dall'articolo 183, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 152/06);

- le attività industriali insalubri (così come definite dal D.M. 09/09/1994, ad esclusione degli allevamenti di animali);
  - le attività artigianali insalubri (cioè che per la loro tecnologia impiegata o l'entità della lavorazione possano essere ritenute pregiudichevoli per la salute della popolazione e dell'ambiente);
  - le attività commerciali di medio e grandi strutture di vendita (così come definite dal D.Lgs. n. 114 del 31/03/1998)".
- v. *vincolo idrogeologico*: vincolo definito come dall'articolo 37 della legge Regionale n. 22 del 20/08/1994 "Piano territoriale di coordinamento del Parco naturale dell'Adda Sud".
- vi. *fascia di rispetto impianto di depurazione*: fascia che si estende per la larghezza di 100,00 m su ogni lato. In questa zona sono vietati sia la costruzione di nuovi edifici che la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti; sono ammessi solo interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo.
- vii. *area a limite Parco Adda Sud*: valgono la L.R. 20/08/1994 n. 22 e la L.R. 16/09/1983 n. 81.
- viii. *zona a vincolo monumentale*: vengono individuati gli edifici ecclesiastici (Chiesa San Cristoforo Martire, Chiesa S.S. Quirico e Giulitta), Palazzo Figliodoni, Villa Gattoni. Questi beni sono raccolti nell'Allegato E "Repertorio dei beni storico – architettonici dei comuni della Provincia di Lodi" del P.T.C.P. approvato con D.C.P. n. 30 del 18/07/2005).
- ix. *fascia A del PAI*: le prescrizioni relative alle attività vietate e consentite in queste aree sono quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del PAI e precisamente il contenuto dell'articolo 29 "Fascia di deflusso della piena – Fascia A".
1. Nella fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.
  2. Nella fascia sono vietate:
    - a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modificano l'assetto idrogeologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
    - b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 05/02/1977 n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3 lettera l);
    - c. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lettera m);
    - d. le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprasuolo, ai sensi dell'articolo 41 del D.Lgs. 11/05/1999 n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25/07/1904 n. 523;
    - e. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
    - f. il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere;
      1. Sono per contro consentiti:
        - a. i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
        - b. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
        - c. le occupazioni temporanee se non ledono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
        - d. i prelievi manuale di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
        - e. la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di Settore;

- f. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h. il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i. il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, lettera m) del D.Lgs. 05/02/1997 n. 22;
- l. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 05/02/1997 n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'articolo 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può esser rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dell'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'articolo 6 del suddetto decreto legislativo;
- m. l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali;
4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella fascia A.
5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
- x. *fascia C del PAI*: le prescrizioni relative alle attività vietate e consentite in queste aree sono quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del PAI e precisamente il contenuto dell'articolo 31 "Area di inondazione per piena catastrofica – Fascia C".
1. Nella fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della legge 24/02/1992 n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.
  2. I programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche territori individuati come Fascia A e Fascia B.
  3. In relazione all'articolo 13 della Legge 24/02/1992 n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli articoli 14 e 15 della Legge 08/06/1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di Bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle Province di competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione, con riferimento all'articolo 15 della legge 24/02/1992 n. 225.
  4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.

## CAPO VII - EFFICIENZA ENERGETICA

### *Articolo 47 - Obiettivi e principi guida*

Il Piano delle Regole (PdR) è uno strumento di controllo della qualità urbana e territoriale; in esso infatti si possono individuare obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio, quali ad esempio:

- miglioramento delle prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- riduzione i consumi energetici nelle costruzioni;
- diminuzione delle emissioni inquinanti;

- introduzione di innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorso alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali.

Attraverso il rispetto delle normative nazionali e regionali si cercheranno di perseguire alcuni dei precedenti obiettivi; la Delibera di Giunta Regionale della Lombardia del 22/12/2008 n. 8/8745 è finalizzata ad attuare il risparmio energetico con un uso razionale dell'energia ed inoltre prevede per le diverse tipologie edilizie il rispetto di certi limiti.

*Articolo 48 - Impianti solari termici e fotovoltaici*

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente in copertura oppure in alternativa in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato servito in modo tale che gli stessi siano poco visibili da vie o spazi pubblici, posizionandoli di preferenza in prossimità di muri di cinta ed integrandosi comunque armonicamente con le sistemazioni esterne.



## TITOLO IV - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### *Articolo 49 - Natura e contenuti del Piano dei Servizi*

Il Piano dei Servizi concorre al raggiungimento degli obiettivi con riferimento alla dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici ed all'integrazione del sistema dei servizi stesso con il tessuto edificato esistente o previsto.

Il Piano dei Servizi determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, costituito dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata e da quella gravitante sul territorio comunale.

Il Piano dei Servizi determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, costituito dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata e da quella gravitante sul territorio comunale (indagini di questo tipo sono riportate nel Rapporto Ambientale).

#### *Articolo 50 - Modifica delle destinazioni specifiche*

Le aree comunali interessate ai servizi hanno precisa destinazione; le destinazioni specifiche a verde, a cimitero, a chiese ed altri servizi religiosi sono considerate strategiche e non modificabili se non previa approvazione di variante del Piano dei Servizi.

Le altre destinazioni specifiche possono essere sostituite con diversa destinazione specifica mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

#### *Articolo 51 - Tipologie di destinazione / classificazione aree per servizi*

Il Piano dei Servizi, coerentemente con la classificazione del territorio assunta dal Piano delle Regole, identifica i servizi futuri ed i servizi esistenti.

Le aree per servizi esistenti (attrezzature, servizi pubblici) hanno la seguente suddivisione:

- servizi di interesse pubblico (municipio, biblioteca, sala polifunzionale),
- casa di riposo,
- ambulatorio,
- banca,
- area attrezzata giovani,
- minialloggi per categorie svantaggiate,
- magazzino comunale,
- pista ciclopedonale,
- chiese e servizi religiosi (Chiesa San Cristoforo Martire, Chiesa-Oratorio SS. Quirico e Giulitta, Oratorio),
- edifici di rilevanza architettonica (Palazzo Figliodoni, Villa Gattoni),
- verde (pubblico e privato),
- parcheggio.

Mentre le aree per i servizi futuri (attrezzature, servizi pubblici) sono:

- zona impianti sportivi,
- verde attrezzato ed attrezzature collettive,
- variante della S.P. 196,
- parcheggio,
- minialloggi per categorie svantaggiate,
- pista ciclopedonale (proseguimento con la esistente e recupero sedime strada provinciale).

### CAPO II - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

#### *Articolo 52 - Riconoscimento di interesse pubblico*

Sono riconosciuti come servizi pubblici e di interesse pubblico: le aree, gli edifici, le strutture e le attrezzature che permettono il soddisfacimento dei fabbisogni collettivi della popolazione e delle attività economiche.

Lo stesso riconoscimento è dato alle prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi fabbisogni collettivi della comunità.

***Articolo 53 - Attuazione delle previsioni***

L'attuazione delle previsioni del P.G.T. spetta al Comune o agli enti istituzionalmente competenti. Ai sensi dell'articolo 9 della Legge Regionale n. 12 del 11/03/2005 non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

***Articolo 54 - Dotazione di aree per servizi***

Per ogni piano attuativo che si effettuerà all'interno dell'area comunale è obbligatorio prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria nonché la realizzazione delle stesse;
- b) la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria.

***Articolo 55 - Multifunzionalità (del verde attrezzato e delle attrezzature collettive)***

Le aree destinate a verde attrezzato ed alle attrezzature collettive possono essere oggetto di specifica convenzione tra soggetti privati e l'Amministrazione Comunale; le aree a verde dovranno essere dotate di essenze arboree.

Le aree a verde attrezzato devono contribuire alla funzione di riequilibrio ecologico ed il loro progetto dovrà coniugare esigenze ricreative con l'ambiente circostante; le eventuali attrezzature collettive, ad esempio sportive e ricreative dovranno relazionarsi con lo stesso (per quanto concerne il tipo di materiale da costruzione, le finiture ed il colore dei materiali, le tecnologie dovranno essere eco-compatibili, ecc..).